

2020年上半期に不動産投資・賃貸経営で苦労したことは「退去・滞納・家賃減額」「入居付け・リーシング」

不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」を運営する健美家株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：倉内敬一）では、同サイトの会員を対象とした「不動産投資・賃貸経営で苦労したこと」アンケート <https://www.kenbiya.com/prc/202008> を実施いたしました。

【調査要綱】

調査期間：2020年7月30日（木）～8月6日（木）

調査方法：インターネット上でのアンケート回答

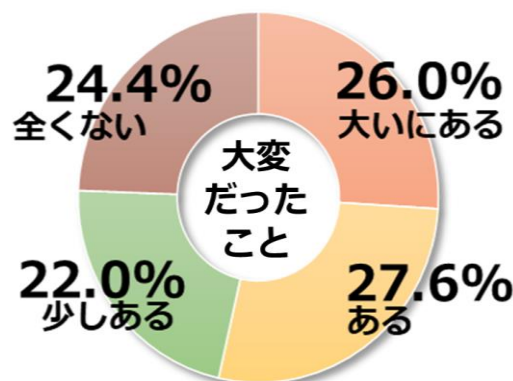
調査対象：健美家（けんびや）登録会員

有効回答数：128名

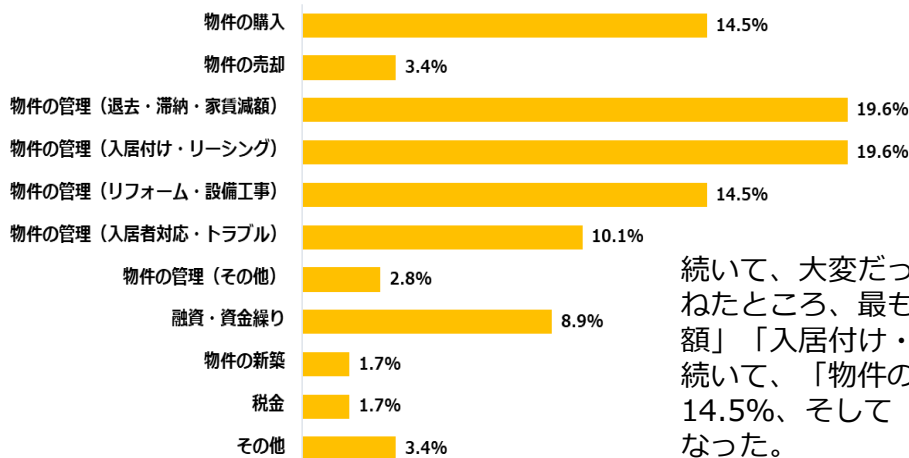
【結果概要】

2020年の上半期（1月～6月）に、不動産投資・賃貸経営において、大変だったこと／苦労したことがあったか尋ねたところ、「大いにある」26.0%、「ある」27.6%、「少しある」22.0%で、合計で75.6%が何らかあったと回答した。「全くない」という回答は、24.4%に留まった。

上半期（1月～6月）に、
不動産投資・賃貸経営で
大変だったこと／苦労したこと



■大変だった／苦労した内容



続いて、大変だった／苦労した内容を11の選択肢で尋ねたところ、最も多かったのが、「退去・滞納・家賃減額」「入居付け・リーシング」で、19.6%だった。続いて、「物件の購入」「リフォーム・設備工事」が14.5%、そして「入居者対応・トラブル」が10.1%となった。

具体的なエピソードとして、新型コロナウイルス感染症に関連したエピソードが多く寄せられた。

「価格を下げてもコロナ禍で内見がパッタリ止まって、どうにもならない」「退去および家賃支払い延期」「空室後の原状回復工事がかなり滞留した」「一度付きかかった入居者がコロナの影響で入らなくなった。」「貸し会議室の運営がコロナで一気に悪化し撤退を決断するに至った」「コロナ期における入居者騒音問題」等、物件の売却から管理まで幅広い内容があった。

コロナウイルス関連以外も、「新築の完成について、昨年末予定だったものが、3月に遅れ、さらに7月へずれ込んだ」「太陽光発電所で、木が生えて伐採のコストがかかった」「入居後赤水が出て対応に追われてます」などのエピソードが寄せられた。詳細は、補足資料に記載している。

健美家（けんびや）は、収益物件の紹介、著名な不動産投資家によるコラム、全国の大家さんのブログ集、セミナー情報等、「不動産投資にかかわる多くの人たちに役立つ情報」を提供している不動産投資の専門サイトです。
⇒<https://www.kenbiya.com/>

■お問い合わせ 健美家株式会社 広報室 E-mail : press@kenbiya.com

※調査データを引用する際は、「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）」と明記をお願いいたします

■物件の管理 (退去・滞納・家賃減額)

- ・コロナにより、退去および家賃支払い延期。(55～60歳未満・男性)
- ・コロナで飲食店2店舗退去。住居2世帯退去。(50～55歳未満・男性)
- ・家賃の減額を一年要求され、現在交渉中。(50～55歳未満・男性)
- ・一番堅いと思ってた医療関係者が退去したのが想定外。(50～55歳未満・男性)
- ・民泊物件の滞納。(50～55歳未満・男性)

■物件の管理 (入居付け・リーシング)

- ・客つけが社会人、学生とも動きが悪く、空室を春に埋める予定が埋められず空室が続いている。(40～45歳未満・男性)
- ・築古戸建を専門に展開しており、入居期間が長い点が気に入っていたが、二件も退去が重なり、閑散期に客付けを開始する羽目になった。(50～55歳未満・男性)
- ・フリーレントを実施した。(45～50歳未満・男性)
- ・一度付きかかった入居者がコロナの影響で入らなくなった。(40～45歳未満・男性)

■物件の購入

- ・いい物件が少なかった。(30～35歳未満・男性)
- ・物件の購入を考えたが浸水地帯や地盤不安定なところしか利回りの良いものが見つからなかった。(60歳以上・男性)

■物件の管理 (リフォーム・設備工事)

- ・太陽光発電所で、木が生えて伐採のコストがかかった。(45～50歳未満・男性)
- ・エントランスが北側なので、雨の降った次の日はミドリコケが生えたりフェンスの立ち上がりの部分には雑草が生える。(35～40歳未満・男性)
- ・コロナのせいで空室後の原状回復工事がかなり滞留した。(45～50歳未満・男性)
- ・2階の一室で退去の数日前に漏水事故を起こされ、一階の部屋にも漏水。退去前の事故で、賃借人の保険で修繕を行う予定だが、今は目に見えなくても、将来的に損害が発生した場合にどのように対処したらよいか不安。(50～55歳未満・男性)
- ・今年の3月に購入した〇〇市の築古戸建、入居後赤水が出て対応に追われてます。(45～50歳未満・男性)
- ・築古戸建を購入しましたが、リフォーム費用が思ったより高くなったので、予算内にする為に、当初のプランを大幅に変更しました。(30～35歳未満・男性)
- ・数年前に三為業者から購入したRCの屋根から雨漏り。購入時に屋上防水が条件であったが、施工したかをよく確認してなかったことが悔やまれる。(50～55歳未満・男性)

■物件の管理 (入居者対応・トラブル)

- ・テナント&賃貸住戸のビルのオーナーです。テナント契約した店舗のオーナーが契約内容を守らず、数々の脅しを受けました。(60歳以上・男性)
- ・コロナ期における入居者騒音問題。(40～45歳未満・男性)
- ・夜逃げ。(50～55歳未満・男性)
- ・新しく物件を購入し都市ガスからプロパンに変更しようとしたが猛反対クレームにより計画中止。(40～45歳未満・男性)

■融資・資金繰り

- ・7000万の物件に対し、1500万の自己資金を用意しても保証人や保証協会を入れなければ融資不可だった。10年前は連帯保証人必須だったのが、ここ数年、金融機関は担保は物件と本人のみでO.K.のパターンに舵をきった。それがこの四月でいきなり変わった。(50～55歳未満・女性)
- ・なかなか融資が決まらないこと。(30～35歳未満・男性)
- ・買い付けをしたいが、物件の価格が高止まりしたまま、なかなか下がってこない。金融機関は多忙を強調し、融資の探りを入れても乗ってこない。(60歳以上・男性)
- ・物件の購入でめぼしをつけても9割可能と言っている銀行の担当が色々とNGを出して前に進めなかった。(50～55歳未満・男性)
- ・物件購入の予定がなかったので、贅沢品を購入したが、優良物件の情報が出たので、急遽購入をきめたが、支出をしてしまったあとなので、頭金の捻出に苦労した。(60歳以上・男性)

■物件の売却

- ・スルガ問題のシェアハウスを3月末で代物弁済しました。(45～50歳未満・男性)
- ・戸建を売却しているが、価格を下げてでもコロナ禍で内見がパツパツ止まってどうにもならない状況です。(55～60歳未満・男性)
- ・都内のワンルームマンションですが残債よりも安くでしか買い手がつかず涙を飲みました。(40～45歳未満・男性)
- ・収益物件の販売において、購入希望者は多いですが、ローン審査が厳しく2割～3割ほどの自己資金がないと販売できない状況が多発しました。(60歳以上・男性)

■物件の管理 (その他)

- ・管理会社が家賃を持ち逃げしたこと。(40～45歳未満・男性)
- ・貸し会議室の運営がコロナで一気に悪化し、撤退を決断するに至った。(40～45歳未満・男性)
- ・火災保険を請求したが、コロナに便乗していると思われると思い、普通なら降りる内容を却下された。(40～45歳未満・男性)
- ・入居者が亡くなり、ご遺族との退去リフォーム代を巡っての協議が大変でした。(50～55歳未満・女性)
- ・フィリピン不動産(ワンルームのコンドミニアム)において、新型コロナウイルスの影響を受けて、物件引き渡し・賃貸募集・入居付けの対応に苦労した。現地に行くことができず、全てリモートで対応。(40～45歳未満・男性)
- ・布基礎の建物1階住人より梅雨明け頃に湿気が酷く家の物が全てカビ生えて捨てる事になったのでどうにかしてほしいとクレーム。(40～45歳未満・男性)
- ・孤独死事故発生。身内から現状回復費用を値切られる。(40～45歳未満・男性)

■物件の新築

- ・新築の完成について、昨年未予定だったものが、3月に遅れ、さらに7月へずれ込んだ。(55～60歳未満・男性)

■税金

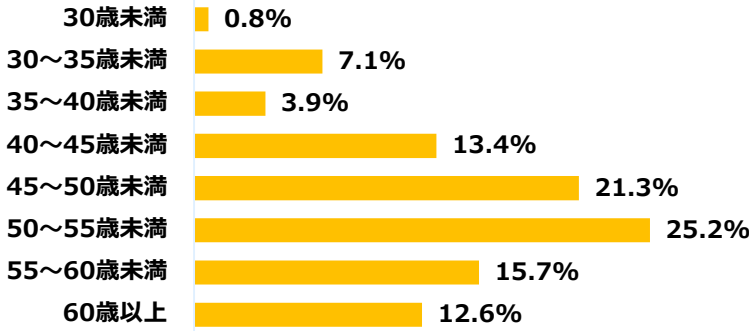
- ・経理、確定申告準備。昨年購入したが、規模が小さいため税理士を介さず自分でやる準備。(40～45歳未満・男性)

■その他

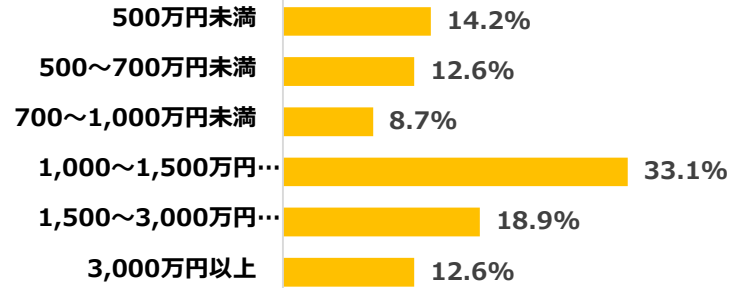
- ・会社が大きなリストラを断行、その影響で転勤があり、不動産投資どころではなくなった。(40～45歳未満・男性)
- ・所有物件(倉庫)にて火災が発生しました。(40～45歳未満・男性)

補足資料3 (回答者属性)

■ 年齢

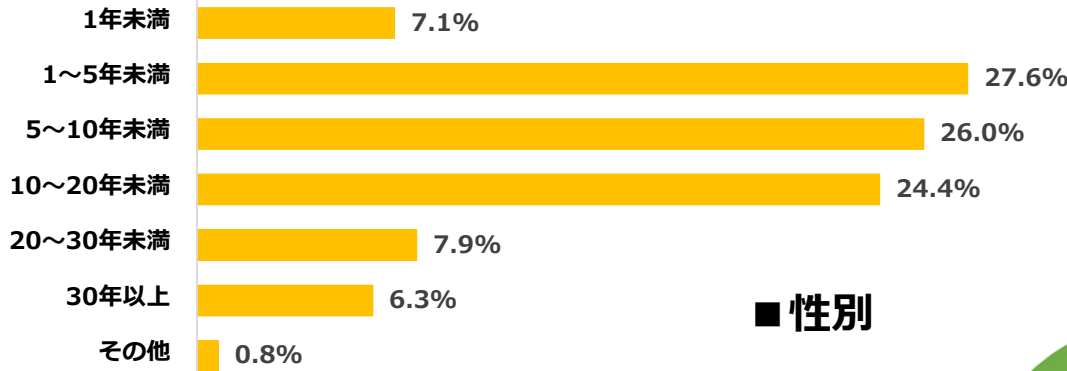


■ 年収 (家賃年収も含む)

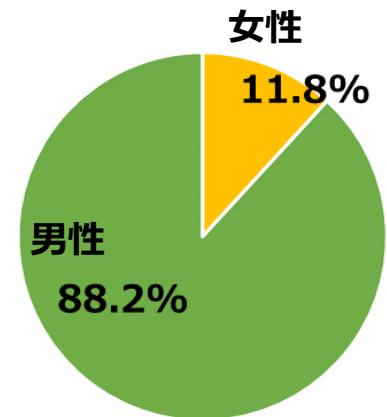


■ 投資歴

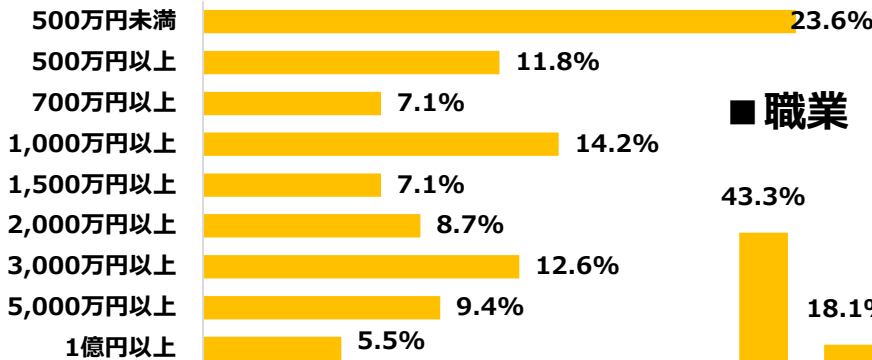
※投資歴のその他 = 相続



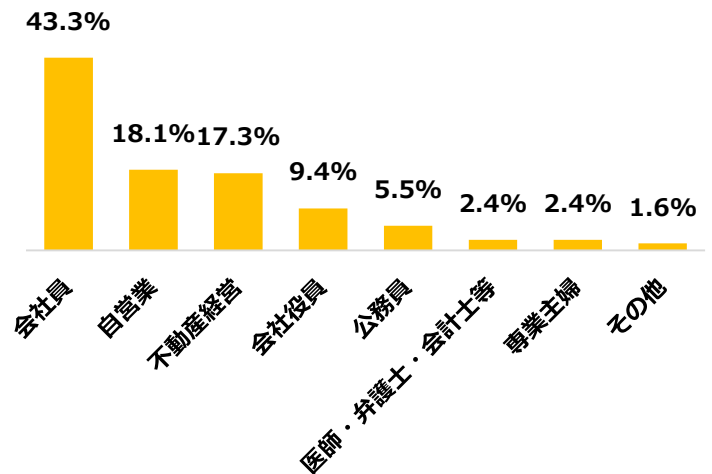
■ 性別



■ 自己資金



■ 職業



■ 居住地

北海道 ・東北 7.6%	関東 (東京以外) 24.7%	東京 31.5%	甲信越 ・北陸(三重含む) 4.5%	東海 8.5%	関西 12.4%	中四国 3.1%	九州 6.1%	海外 0.2%
--------------------	-----------------------	-------------	--------------------------	------------	-------------	-------------	------------	------------